

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Chía, Cundinamarca, trece de octubre de dos mil veintitrés.

Ejecutivo N° 2023-00332

Como quiera que la liquidación de costas practicada por la secretaria se ajusta a derecho, el Despacho la aprueba conforme al artículo 366 del Código General del Proceso.

Como quiera que, con el saldo del abono indicado en proveído de 9 de agosto de 2023 (fl. 49), no se cubre la totalidad de las costas, de conformidad con lo previsto en el inciso 4 del artículo 461 del C. G. del P., se ordena a la parte ejecutada consignar el saldo de costas por la suma de \$170.743,17 en el término de diez (10) días, para efectos de decretar la terminación del proceso por pago total de la obligación.

Vencido el término anterior, ingrese al despacho para resolver lo que corresponda.

NOTIFÍQUESE

  
ANDREA PAOLA ROJAS PÁEZ  
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA  
(Cundinamarca)  
Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 142 fijado hoy diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, a la hora de las 8:00 A.M.

  
PAOLA ANDREA CERÓN GUERRERO  
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Chía, Cundinamarca, trece de octubre de dos mil veintitrés.

Verbal Sumario (Restitución de inmueble arrendado) N° 2020-00238

Se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación formulado por la apoderada de la parte demandante contra el auto de 26 de abril de 2023, por el cual se ordenó correr traslado de la contestación y excepciones de mérito planteadas por la parte demandada, con fundamento en el desconocimiento del contrato de arrendamiento base de la acción.

La recurrente argumentó que el auto impugnado está en contra de la decisión proferida el 15 de septiembre de 2020, mediante la cual se previno a la parte demandada que hasta que no acreditara el pago de los valores que se adujeron incumplidos por la parte demandante, no sería escuchada. Dicha decisión no fue objeto de recurso por la parte demandada y se encuentra en firme.

Agregó que se justificó la posibilidad de contestar la demanda en que se desconoció el contrato de arrendamiento, sin tener en cuenta que en el proceso obra anexo el contrato de arrendamiento y que la misma parte demandada lo aportó como prueba, el cual está suscrito por el demandado, quien lo reconoció ante la Notaría Segunda de Chía como cierto, y que la firma es de su puño y letra, así como la huella dactilar del índice derecho. Asimismo, señaló que se dan los elementos esenciales del contrato de arrendamiento previstos en el artículo 1973 del C.C., por consiguiente, aquel siguió teniendo vigencia con prórrogas tácitas, por cuanto el señor NÉSTOR RAÚL BALLÉN DÍAZ no ejerció la opción de compra y sigue viviendo en el inmueble estando en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde octubre de 2019, aunado a que nunca canceló los impuestos prediales del inmueble. Por tanto, desconocer la existencia del contrato de arrendamiento por el demandado, así como su calidad de arrendatario es una maniobra engañosa para usar y gozar del inmueble dado en arrendamiento, causando grave deterioro económico al demandante. Conforme a lo expuesto, solicitó revocar el auto impugnado, y dictar la correspondiente sentencia.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición como tal, es el medio de impugnación con que cuentan las partes, para que el mismo funcionario revise sus decisiones cuando quiera que las mismas sean contrarias a derecho (art. 318 del C.G. del P.).

Con el asunto de la referencia se promovió el proceso de restitución de inmueble, con el objeto de declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 10 de enero de 2019 entre MAGDALENA Y CIA S. EN C., en calidad de arrendadora, y NÉSTOR RAÚL BALLÉN DÍAZ, en calidad de arrendador, por mora en el pago en los cánones de arrendamiento causados a partir del mes de octubre de 2019. En consecuencia, se ordene la restitución del bien inmueble entregado en arrendamiento.

En efecto, es causal para que el arrendador pretenda la terminación del contrato de arrendamiento, la mora en el pago de las rentas y reajustes en el plazo pactado, de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

Consecuencia de lo anterior, en el marco del proceso de restitución de inmueble, el legislador ha establecido en los incisos 2º y 3º del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P. que cuando la causal sea la falta de pago de la renta u otra obligación derivada del contrato de arrendamiento, el demandado “no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” En cualquier caso, el extremo pasivo, “también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.

De ahí que, una vez acreditada la prueba documental del contrato de arrendamiento (fls. 9 a 14), con el cumplimiento de los presupuestos legales para toda demanda, se profiriera el auto admisorio calendado de 15 de septiembre de 2020, en el que, además, se requirió a la parte demandada para que acreditara el pago de los valores por incumplimiento que afirma la parte demandante le adeuda, so pena de no ser escuchada, de conformidad con lo previsto en los incisos 2º y 3º del numeral 4 del artículo 384 ídem (fl. 77).

No obstante, notificado el demandado, presentó excepciones de mérito desconociendo la vigencia del contrato, al afirmar que aquel finiquitó el 14 de octubre de 2019, a lo que siguió la opción compra, para lo cual envió un memorial el 28 de octubre de 2019 exponiendo el pago de la primera cuota.

En esos escenarios, la jurisprudencia constitucional ha establecido la subregla de inaplicación de los incisos 2º y 3º del numeral 4 del artículo 384 ídem que:

*“A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado.”<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Sentencia T-118 de 2012 citada por Sentencia T-340 de 2015.

Descendiendo nuevamente al caso en *sub examine*, es menester aclarar que no se está cuestionando la existencia del contrato de arrendamiento aportado como prueba y requisito esencial de procedencia de la acción para acreditar el vínculo contractual que puso la tenencia del bien objeto de restitución en cabeza del demandado, pues incluso, en la cláusula décima primera de aquel se pactó la opción de compra. Por tanto, negar la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción por parte del demandado, sería tanto como desconocer su propia defensa del demandado fundada en la opción de compra.

La duda recae sobre la vigencia del contrato de arrendamiento por cuanto se niega la prórroga a partir del 14 de octubre de 2019, fecha en la cual culminó el término de vigencia inicial y data a partir de la cual se aduce la mora, causal de terminación del contrato.

Así las cosas, obsérvese que la providencia recurrida se encuentra ajustada a derecho, pues al existir dudas sobre la vigencia del contrato de arrendamiento, no es procedente exigir el pago las rentas que se aducen adeudadas, pues ello sería desconocer los derechos del demandado e incurrir “*en defecto procedimental, fáctico y sustantivo.*”<sup>2</sup>

Será en la sentencia que deba dictarse en derecho que se establezca si hubo o no prórroga tácita del contrato de arrendamiento que legitime a la arrendadora para decretar la terminación y solicitar la restitución del inmueble, así como al demandado para entregarlo.

Adicionalmente, se precisa que la providencia atacada no contraviene la decisión dictada en auto de 15 de septiembre de 2020, en tanto ésta se dictó con arreglo a la regla legal dispuesta en los incisos 2º y 3º del numeral 4 del artículo 384 ídem, teniendo en cuenta la causal alegada. Fue con la contestación de la demanda que surgió la inaplicación de dicha disposición, con base en la citada subregla, en virtud de la defensa planteada por la parte demandada de desconocer la vigencia del contrato de arrendamiento, sin que ello fuera previsible desde la admisión de la demanda.

Al respecto, la Corte Constitucional en estudio de subregla de inaplicación precisó que “*el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio.*”<sup>3</sup>

Con la contestación de la demanda se allegó un escrito enviado por el demandado a la apoderada de la parte demandante vía correo electrónico el 28 de octubre de 2019 (fls. 137, 138 y 144), aclarando la posición de comprador del inmueble a partir del 14 de octubre de 2019 e indicando el proceder para el cumplimiento de la opción de compra, razón suficiente para dar aplicación a la multicitada subregla jurisprudencial.

---

<sup>2</sup> Ib.

<sup>3</sup> Ib.

Finalmente, en relación con el pago de impuestos prediales, conforme se pactó en el contrato de arrendamiento, también será objeto de estudio en la sentencia de instancia.

En mérito de lo expuesto, el Despacho, RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER en su integridad el auto de 26 de abril de 2023.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación, por improcedente, por cuanto se trata de un proceso verbal sumario que se tramita en única instancia (pár. 1º, art. 390 del C. G. del P.).

TERCERO: Por secretaría, contabilícese el término de traslado de la contestación y excepciones de mérito (inc. 4, art. 11, lb.).

NOTIFÍQUESE

  
ANDREA PAOLA ROJAS PÁEZ  
Juez

(2)

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA  
(Cundinamarca)  
Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 142 fijado hoy diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, a la hora de las 8:00 A.M.

  
PAOLA ANDREA CERÓN GUERRERO  
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Chía, Cundinamarca, trece de octubre de dos mil veintitrés.

Verbal Sumario (Restitución de inmueble arrendado) N° 2020-00238

Requírase al representante legal de BD INVERSIONES SAS, para que proceda a dar inmediato cumplimiento a la orden comunicada mediante el oficio No. 1436 de 6 de noviembre de 2020. Adjúntese copia de los folios 11, 12, 16 y 27.

NOTIFÍQUESE

  
ANDREA PAOLA ROJAS PÁEZ  
Juez

(2)

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA  
(Cundinamarca)  
Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 142 fijado hoy diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, a la hora de las 8:00 A.M.

  
PAOLA ANDREA CERÓN GUERRERO  
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Chía, Cundinamarca, trece de octubre de dos mil veintitrés.

Solicitud de Aprehensión N° 2023-00419

Procede el despacho a resolver sobre la admisión de las diligencias provenientes del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cajicá, el cual, mediante providencia de 12 de mayo de 2023 dispuso remitir el asunto a esta municipalidad bajo el argumento que “no es competencia de este Juzgado conocer de la presente solicitud, en razón al factor territorial cuando de derechos reales se trata.” (fl. 126).

Al respecto, es menester señalar que de acuerdo con la naturaleza del proceso que se promueve, en el que se reclama un derecho real (pago directo mediante garantía mobiliaria), la competencia para conocer del mismo está determinada por la regla prevista en el numeral 7 del artículo 28 del C.G. del P., esto es, el lugar donde se encuentre bien.

Así lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en reciente jurisprudencia, al precisar que:

*“(…) es necesario mencionar que si bien en el pasado la Corte aplicó el numeral 14 del artículo 28 del Código General del Proceso para resolver conflictos de competencia atinentes a diligencias de “aprehensión y entrega” 5, un replanteamiento del tema ha llevado a cambiar ese criterio, para en definitiva entender que en esa clase de peticiones propias de la modalidad de pago directo prevista en el artículo 60 de la Ley de garantías Mobiliarias, ciertamente se está haciendo ejercicio del derecho real de prenda, a efecto de poder el acreedor satisfacer su crédito sin necesidad de acudir a los jueces, salvo, claro está, para que se retenga y entregue el bien pignorado y del cual carece de tenencia. Y en ese orden de ideas, la regla de competencia territorial, que de manera más cercana encaja en el caso, es la del numeral séptimo del artículo 28 de la Ley 1564 de 2012, la que a su vez posibilita cumplir con principios como los de economía procesal e inmediatez, habida cuenta que al juez a quien mejor y más fácil le queda disponer lo necesario para la “aprehensión y entrega” es, sin duda, al del sitio en el que esté el bien objeto de la diligencia.” (C.S. de J. AC1979 de 26 de mayo de 2021).*

De conformidad con lo anterior, y según se desprende de la cláusula cuarta del Contrato de Prenda Sin Tenencia, el automotor cuya aprehensión se solicita se encuentra ubicado en la “CALLE 7 CARRERA 17 B-21” del municipio de Cajicá (fl. 16), donde se radicó la solicitud por el acreedor garantizado.

Por lo expuesto, el Despacho concluye que no es el competente para asumir el conocimiento del asunto de la referencia, en consecuencia, se

RESUELVE:

PRIMERO: ABSTENERSE de avocar conocimiento de la solicitud de la referencia, por falta de competencia territorial.

SEGUNDO: En consecuencia, se propone CONFLICTO NEGATIVO DE COMPETENCIA.

TERCERO: REMÍTASE el expediente al Juzgado Civil del Circuito de Zipaquirá (Reparto), para que sea resuelto (art. 139 C. G. del P.). Déjense las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE

  
ANDREA PAOLA ROJAS PÁEZ  
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA  
(Cundinamarca)  
Notificación por Estado

La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. 142 fijado hoy diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, a la hora de las 8:00 A.M.

  
PAOLA ANDREA CERÓN GUERRERO  
SECRETARIA